

GP.6730.186.2024.AS

## DECYZJA NR 25/2026 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust.1, art. 60 ust.1 i 4, art. 61 oraz art. 63 oraz art. 53 ust. 3 i 4, art. 54, art. 56 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), a także w związku z art.59 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023r., poz. 1688),
- § 2 i § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
- § 2 - § 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116),
- art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691),
- po rozpatrzeniu wniosku [REDAKTOWANE], z dnia: 05.11.2024, zmienionym 26.08.2025 r.,

Wójt Gminy Lubicz  
ustala

panu [REDAKTOWANE], warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na: budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr 17 i 19/3 w obrębie Józefowo, gm. Lubicz

Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Warunki i szczegółowe **zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

### 1. warunki i wymagania ogólne:

- 1) spełnić wymogi wynikające z przepisów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz obowiązujących Polskich Norm, dotyczących zamierzenia, lub uzyskać zgodę na odstępstwo, od ww. przepisów;
- 2) dla terenu, na którym jest przewidziana budowa obiektów budowlanych należy zaprojektować odpowiednie zagospodarowanie, zrealizować je przed oddaniem tych obiektów do użytkowania oraz zapewnić utrzymanie tego zagospodarowania we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów budowlanych;
- 3) przed rozpoczęciem prac projektowych należy ustalić warunki posadowienia obiektu budowlanego zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie;

### 2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) forma i gabaryty budynków:
  - a) forma budynków – budynki wolnostojące,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 15,8 m,
  - c) geometria dachu głównej bryły budynku (nie dotyczy ganków, wiat, wykuszów itp.), dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
  - d) główna kalenica: równoległa lub prostopadła do frontu terenu inwestycji lub granic działek tworzących teren inwestycji,

- e) wysokość zabudowy: do 9 m,
- f) liczba kondygnacji nadziemnych: 1 lub 2, w tym poddasze użytkowe;
- 2) linia zabudowy – nieprzekraczalna, w odległości 11 m od granicy terenu inwestycji stanowiącej front działki;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,036;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,036;
- 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,002;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,020;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,90.

### **3. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:**

- 1) Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) przedmiotowa inwestycja – została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony. W dniu 06.06.2023 r., Wójt Gminy Lubicz wydał decyzję nr ROŚ.6220.20.2022.PD, o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia na rzecz Pana Remigiusza Breńskiego.
- 2) planowana inwestycja znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, dla którego obowiązują zakazy określone w Uchwale nr XXXVIII/656/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
- 3) obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym żadną z pozostałych form ochrony przyrody, o której mowa w art. 6. ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.);
- 4) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- 5) należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleń, oczka i cieków wodne;
- 6) w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 7) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji;
- 8) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą;
- 9) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze, urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960);

### **4. warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292);
- 2) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**5. warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- 1) zasilanie w energię elektryczną – z sieci elektrycznej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej zgodnie z warunkami zarządcy sieci;
- 3) zapewnienie zasilania w gaz – nie dotyczy;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnego źródła ciepła;
- 5) odprowadzenie ścieków sanitarno – bytowych:
  - a) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej – dopuszcza się odprowadzenie ścieków do własnej przydomowej oczyszczalni ścieków lub zbiornika bezodpływowego na nieczystości sanitarne,
  - b) po rozbudowie sieci kanalizacyjnej – obowiązek przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przyłącze należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi i na warunkach wydanych przez właściwego dysponenta sieci;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do gruntu lub na grunt na terenie działki;
- 7) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.) oraz regulacjami lokalnymi;
- 8) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej nr 100754;
- 9) należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny.
- 10) zastosowane systemy ogrzewania winny być oparte o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające niską emisję.

**6. wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
  - a) dostępu do drogi publicznej,
  - b) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - c) dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - d) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- 2) projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja;
- 3) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1071);
- 4) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji terenu realizowanych na działkach sąsiednich.
- 5) konieczność zwrócenia szczególnej uwagi na ewentualne uciążliwości wynikające z położenia projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej, w obrębie której może być prowadzona działalność gospodarcza związana z rolnictwem oraz inwentarska specjalizująca się w hodowli i chowie zwierząt, a także przemysłowej zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

**7. wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy.**

**I. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

## II. Wyniki analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w załączniku Nr 2a, 2b i 2c niniejszej decyzji.

### UZASADNIENIE

W dniu 05.11.2024 r. [REDAKTOWANE], w imieniu którego występuje pełnomocnik Pan [REDAKTOWANE] wystąpił do Wójta Gminy Lubicz z wnioskiem, zmienionym 26.08.2025 r. o ustalenie warunków zabudowy dla zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek nr 17 i 19/3 obręb Józefowo, gm. Lubicz.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy – wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Po ustaleniu stron postępowania administracyjnego, zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego Wójt Gminy Lubicz pismem z dnia 27.12.2024 r., zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie.

Sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie posiadającej uprawnienia urbanistyczne.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz uchwalonego uchwałą nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r., Wójt Gminy Lubicz stwierdził, że nie zachodzi okoliczność wynikająca z art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego wnioskiem. W związku z tym, stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sposób zagospodarowania i warunki zabudowy określa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;*
- 6) *zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*
  - e) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
  - f) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
  - g) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów

odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji

W celu ustalenia wymagań dla planowanej inwestycji, wokół działki, której dotyczy wnioszek, wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wymienionych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy:

**Ad 1. W pierwszym rzędzie zbadano, czy działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.**

Stwierdzono, co następuje:

#### Kontynuacja funkcji

Planowana inwestycja polega na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek w obrębie Mierzynek. W analizowanym obszarze zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna położona na działkach: 17 i 19/3, obręb Józefowo, która posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 100754C (działka nr 16), do której dostęp ma również teren objęty wnioskiem. W związku z tym należy stwierdzić, że funkcja przewidziana we wniosku stanowi kontynuację funkcji ww. zabudowy. Należy zwrócić uwagę, że w orzecznictwie sądów administracyjnych przeważa pogląd, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie stanowi kontynuacji funkcji zagrodowej. W związku z tym budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej nie zostały uwzględnione w niniejszej analizie.

#### Linia zabudowy

Zgodnie z § 3 ust 1 – 4 *rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2024 r., poz. 1116)*, linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące.

Biorąc pod uwagę przepisy rozporządzenia, linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem należało wyznaczyć w odległości 11 m od frontu działki (zgodnie z załącznikiem graficznym), jako nieprzekraczalną linię zabudowy.

#### Maksymalna intensywność zabudowy:

Zgodnie z § 4 ust. 1 – 3 w/w rozporządzenia maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.

Średnia maksymalna intensywność zabudowy oraz średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy obliczona w granicach obszaru analizowanego wynoszą odpowiednio 0,031 i 0,30. Przy zwiększeniu wskaźnika o dopuszczalną wartość 20%, możliwe byłoby ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie, odpowiednio: **0,037 i 0,036**. Wskazać należy, że w analizie wzięto pod uwagę również budynki gospodarcze i garażowe, które stanowią część zagospodarowania działek, związaną z funkcją mieszkaniową budynków głównych.

Wnioskowana inwestycja ma być realizowana na terenie o powierzchni **19579 m<sup>2</sup>**. We wniosku wskazano, iż inwestycja polegać ma na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy każdego z nich od 93 do 100 m<sup>2</sup> i wysokości do 2 kondygnacji oraz braku kondygnacji podziemnych. Intensywność zabudowy jak i nadziemna intensywność zabudowy dla inwestycji wyniosłaby zatem o **0,038 do 0,040**, a więc nie przekraczałyby maksymalnych wartości obliczonych na podstawie analizy.

### Udział powierzchni zabudowy

Średni udział powierzchni zabudowy w granicach obszaru analizowanego wynosi 0,019. Wskazać należy, iż w analizie wzięto pod uwagę wszystkie budynki zlokalizowane w analizowanych terenach, w tym również budynki gospodarcze i garażowe, które stanowią część zagospodarowania działek, związaną z funkcją mieszkaniową budynków głównych.

Udział powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji wynosi od 0,019 do 0,020, a więc możliwe jest określenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie zgodnym z wnioskiem.

### Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 ust. 1 - 2 ww. rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %. Szerokość tę rozumie się jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na działkę, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku i dotyczy ona całkowitej szerokości budynków tworzących wspólną elewację.

W przypadku budynków mieszkalnych średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 13,2 m. Wnioskowana szerokość elewacji dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi od 8 do 16 m. Biorąc pod uwagę dopuszczalną 20% tolerancję wyznaczenia szerokości zabudowy, możliwe jest ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku równej 15,8 m.

### Wysokość zabudowy

Zgodnie z § 7 ust. 1 – 3 ww. rozporządzenia, wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich, jeżeli wysokość przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach. Dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wysokość budynków położonych w obszarze analizowanym, dostępnych z tej samej drogi publicznej co teren objęty wnioskiem, wynosi ok. 8 – 9 m, przy czym budynek o wysokości 9 m jest najbliżej położony względem terenu objętego wnioskiem. Wniosek natomiast przewiduje realizację zabudowy o wysokości 9,5 m. Zrealizowanie zabudowy o wysokości mieszczącej się w zakresie do 9 m nie będzie miało negatywnych skutków dla ładu przestrzennego w obszarze analizowanym. Przepis § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia dopuszcza ustalenie innej wysokości zabudowy (niż średnia), jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. W związku z tym, biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, uznano za dopuszczalne ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nawiązującej do maksymalnej wysokości budynku, występującej w obszarze analizowanym, tj. 9,0 m.

### Geometria dachu:

Zgodnie z § 8 ust. 1 – 2 ww. rozporządzenia, geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym, geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

W obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki mieszkalne o dachach skośnych, dwuspadowych lub wielospadowych, o zróżnicowanym nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 45°. Główne kalenice dachów zlokalizowane są równolegle bądź prostopadłe do frontów działek.

W związku z tym dla nowej zabudowy należało ustalić dach dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych do 45°, o kierunku głównej kalenicy równoległym bądź prostopadłym do frontu terenu inwestycji bądź innych granic działek składających się na teren inwestycji. Wartość

nachylenia połaci dachowych dla wnioskowanej inwestycji wynosi od 3 do 45°, a więc należy stwierdzić, że mieści się w zakresie wynikającym z niniejszej analizy.

#### Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Zgodnie z § 9 ust. 1 – 2 ww. rozporządzenia, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

Średni udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach obszaru analizowanego wynosi 0,54.

Średni udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach obszaru analizowanego wynosi **0,90**, natomiast wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna (19179 m<sup>2</sup>) stanowi **0,97** powierzchni terenu inwestycji.

Wnioskowany udział powierzchni biologicznie czynnej nie jest mniejszy od wskaźnika wynikającego z analizy.

#### Minimalna liczba miejsc do parkowania

Zgodnie z § 10 ww. rozporządzenia, minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe na każdy projektowany budynek mieszkalny.

**Ad 2 Teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej** - teren posiada dostęp bezpośredni do drogi publicznej gminnej nr 100754C.

**Ad 3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:**

- gestor sieci określił warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
- gestor sieci określił warunki przyłączenia do sieci wodociągowej;
- w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji nie ma natomiast sieci kanalizacyjnej, do której można byłoby przyłączyć wnioskowaną inwestycję, jednak wnioskodawca wskazał, iż zamierza wykonać szczelny zbiornik bezodpływowy na nieczystości sanitarne lub własną przydomową oczyszczalnię ścieków.

**Ad 4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;** – Działka nr 17 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytki RV – 0,7886ha, RVI – 0,5293ha, działka nr 19/3 jest oznaczona jako użytki RV – 0,33ha, RVI – 0,31ha. Teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**Ad 5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;** w toku przeprowadzonej analizy nie stwierdzono braku zgodności zamierzenia inwestycyjnego ani przewidywanych ustaleń decyzji z przepisami odrębnymi; teren objęty wnioskiem:

- 1) nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków;
- 2) nie znajduje się na terenie górniczym;
- 3) nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej;
- 4) nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- 5) znajduje się na terenie melioracji wodnych;
- 6) nie znajduje się na terenie położonym w granicach parku narodowego i jego otuliny;

10) znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, dla którego obowiązują zakazy określone w Uchwale nr XXXVIII/656/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, w tym m.in.:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciw-osuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

7) zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) w związku z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) przedmiotowa inwestycja – została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być stwierdzony. W dniu 27 stycznia 2025 r., Wójt Gminy Lubicz wydał decyzję nr ROŚ.6220.20.2022.PD, o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia na rzecz Pana Remigiusza Breńskiego. Przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu;

8) zgodnie z art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.), zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy przedsięwzięć, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu

9) działka objęta wnioskiem nie znajduje się na obszarze objętym zakazem budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodno prawnym;

10) nie znajduje się na obszarze objętym innymi formami ochrony przyrody;

11) planowane przedsięwzięcie nie zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

**Ad 6. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w obszarze:**

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przeprowadzona analiza wykazała, że zachodzi okoliczność łącznego spełnienia przesłanek art. 61 ust. 1, pkt 2-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Wójt, mając na uwadze zapewnienie stronom czynnego udziału w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwienia wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów, dnia 15.12.2025 r. zawiadomił strony niniejszego postępowania o prawie do wypowiedzenia się w przedmiotowej sprawie w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania zawiadomienia.

Strony postępowania nie wniosły uwag.

Projekt decyzji został pozytywnie uzgodniony przez:

- 1) wobec nie wyrażenia stanowiska przez Starostę Toruńskiego w zakresie ochrony gruntów rolnych, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane,
- 2) wobec nie wyrażenia stanowiska przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawie melioracji wodnych, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane,
- 3) Państwowego) Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu postanowieniem znak: NNZ.405.9.192.2025 z dnia 26.11.2025 r. pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.
- 4) wobec nie wyrażenia stanowiska przez Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, stosownie do art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane,

W przedmiotowej sprawie nie zachodzi konieczność uzgodnienia projektu decyzji z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnień wynikających z przepisów odrębnych.

Sporządzenie projektu niniejszej decyzji powierzono osobie spełniającej wymogi art. 50 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższych okoliczności prawnych i faktycznych, w ocenie tutejszego organu, nie stwierdzono podstaw do odmowy wydania decyzji i postanowiono jak w sentencji.

### **P o u c z e n i e**

Zgodnie z art.63 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
- 2) Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Obiekt oraz urządzenia z nim związane winny być zaprojektowane zgodnie z:

- 1) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.)
- 2) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518)
- 3) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 822 z późn. zm.).Projekt budowlany winien być wykonany zgodnie z art. 34 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz.418).

Niniejsza decyzja nie stanowi podstawy do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Uprawnienie takie daje dopiero ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenie, wydawana przez inny organ, w oparciu o przepisy prawa budowlanego, po przeprowadzeniu późniejszego i odrębnego postępowania.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu, ul. Targowa 13/15, które należy wnieść za pośrednictwem Wójta Gminy Lubicz w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, oraz prawo do zrzeczenia się odwołania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia należy wystąpić do Starosty Powiatu Toruńskiego.

Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z up. WÓJTA

Agnieszka Kługiewicz-Lewicka  
Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej

#### Załączniki:

- mapa w skali 1:1000 z oznaczeniem linii rozgraniczających teren inwestycji – załącznik nr 1.
- analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji (część tekstowa) - załącznik nr 2,a
- analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (część graficzna) – załącznik nr 2b, 2c.

#### Opłata skarbowa:

Za wydanie decyzji nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154).

#### Otrzymują:

- 1) [redacted]
- 2) [redacted]
- 3) [redacted]
- 4) [redacted]
- 5) a/a.

**WYNIKI ANALIZY CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1  
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
(część tekstowa)**

**dla inwestycji:** budowa czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

**Lokalizacja inwestycji:** teren inwestycji obejmujący działki 17 i 19/3 w obrębie Józefowo, gm. Lubicz.

Analizę przeprowadzono na podstawie:

- art. 53.ust.3, art. 61 ust. 1-6, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej „ustawą”
- § 2 - § 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1116), zwanego dalej „rozporządzeniem”
- § 2 i § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
- wniosku inwestora wraz z załącznikami,
- materiałów mapowych oraz danych ewidencji gruntów i budynków dla działek położonych w obszarze analizowanym.

**1. Charakterystyka terenu inwestycji:**

- 1) teren objęty wnioskiem jest niezabudowany
- 2) powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 19579 m<sup>2</sup> i obejmuje użytki RV i RVI,
- 3) dla terenu wnioskowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie ma obowiązku jego sporządzenia;

**2. Sprawdzenie łącznego spełnienia warunków koniecznych dla wydania decyzji, wynikających z art. 61 ust. 1-6 ustawy:**

Zgodnie z przywołanym przepisem ustawy o planowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a. w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**1. Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu (analiza);**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tutejszy organ wyznaczył obszar analizowany wokół terenu działki objętych wnioskiem inwestora. Obszar analizowany wyznaczono w sposób określony w przepisach art. 61 ust. 5a ustawy - w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m. Poprzez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Działka objęta wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (droga gminna nr 100754C (dz. nr 16)). Jako front działki należało więc przyjąć granicę terenu objętego wnioskiem przylegającą do działki nr 16. Szerokość frontu działki wynosi 238,4 m.

Stosownie do powyższego, obszar analizy wyznacza się w odległości min. 715,2 m od terenu inwestycji. W przypadku kiedy granica obszaru analizowanego przecięłaby zabudowaną działkę, obszar analizowany poszerzono w celu objęcia całej tej działki. Granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej analizy, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;

### **Kontynuacja funkcji**

Planowana inwestycja polega na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działek w obrębie Mierzynek. W analizowanym obszarze zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna położona na działkach: 17 i 19/3, obręb Józefowo, która posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 100754C, do której dostęp ma również teren objęty wnioskiem. W związku z tym należy stwierdzić, że funkcja przewidziana we wniosku stanowi kontynuację funkcji ww. zabudowy. Należy zwrócić uwagę, że w orzecznictwie sądów administracyjnych przeważa pogląd, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie stanowi kontynuacji funkcji zagrodowej. W związku z tym budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej nie zostały uwzględnione w niniejszej analizie.

### **Linia zabudowy**

Zgodnie z § 3 ust 1 – 4 rozporządzenia:

- *linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich*
- *w przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego*
- *linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące; dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.*

Biorąc pod uwagę przepisy rozporządzenia, linię zabudowy na terenie objętym wnioskiem należało wyznaczyć w odległości 11 m od frontu działki (zgodnie z załącznikiem graficznym), jako nieprzekraczalną linię zabudowy.

#### **Maksymalna intensywność zabudowy:**

Zgodnie z § 4 ust. 1 – 3 rozporządzenia:

- *maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %,*
- *minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.*

Na potrzeby ustalenia warunków zabudowy, ustawa definiuje pojęcie intensywności zabudowy jako *stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu*. Odpowiednio nadziemna intensywność zabudowy jest to *stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie do powierzchni tego terenu*.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie intensywności zabudowy działek zlokalizowanych w obszarze analizowanym.

| Lp.             | Nr działki | Obręb    | Powierzchnia terenu (m <sup>2</sup> ) | Suma powierzchni kondygnacji /kondygnacji nadziemnych (m <sup>2</sup> ) | Liczba kondygnacji nadziemnych /podziemnych budynków | Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy | Maksymalna intensywność zabudowy |
|-----------------|------------|----------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|
| 1               | 1/11       | Józefowo | 3429                                  | 140/140                                                                 | 1/0                                                  | 0,041                                      | 0,041                            |
| 2               | 19/9       | Józefowo | 15285                                 | 180/180                                                                 | 1/0, 1/0                                             | 0,012                                      | 0,012                            |
| 3               | 24/1       | Józefowo | 33953                                 | 438/438                                                                 | 2/0, 1/0                                             | 0,013                                      | 0,013                            |
| 4               | 24/3       | Józefowo | 13412                                 | 438/219                                                                 | 2/1                                                  | 0,022                                      | 0,033                            |
| 5               | 24/4       | Józefowo | 35463                                 | 78/78                                                                   | 1/0                                                  | 0,002                                      | 0,002*                           |
| 6               | 25/8       | Józefowo | 2077                                  | 260/260                                                                 | 2/0                                                  | 0,125                                      | 0,125                            |
| 7               | 28/4       | Józefowo | 17416                                 | 370/370                                                                 | 2/0                                                  | 0,021                                      | 0,021                            |
| 8               | 28/6       | Józefowo | 12848                                 | 158/158                                                                 | 1/0                                                  | 0,012                                      | 0,012                            |
| 9               | 29/6       | Józefowo | 10281                                 | 286/286                                                                 | 2/0                                                  | 0,028                                      | 0,028                            |
| 10              | 40/7       | Józefowo | 4993                                  | 124/124                                                                 | 2/0                                                  | 0,025                                      | 0,025                            |
| <b>Średnia:</b> |            |          |                                       |                                                                         |                                                      | <b>0,030</b>                               | <b>0,031</b>                     |

symbolem\* oznaczono najniższą wartość nadziemnej intensywności zabudowy na obszarze analizowanym (**0,002**). Zgodnie z przywołanymi przepisami, wartość tę przyjęto jako minimalną nadziemną intensywność zabudowy.

Średnia maksymalna intensywność zabudowy oraz średnia maksymalna nadziemna intensywność zabudowy obliczona w granicach obszaru analizowanego wynoszą odpowiednio 0,031 i 0,30. Przy zwiększeniu wskaźnika o dopuszczalną wartość 20%, możliwe byłoby ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie, odpowiednio: **0,037** i **0,036**. Wskazać należy, że w analizie wzięto pod uwagę również budynki gospodarcze i garażowe, które stanowią część zagospodarowania działek, związaną z funkcją mieszkaniową budynków głównych.

Wnioskowana inwestycja ma być realizowana na terenie o powierzchni **19579 m<sup>2</sup>**. We wniosku wskazano, iż inwestycja polegać ma na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy każdego z nich od 93 do 100 m<sup>2</sup> i wysokości do 2 kondygnacji oraz braku kondygnacji podziemnych. Intensywność zabudowy wyniosłaby za jak i nadziemna intensywność

zabudowy dla inwestycji wyniosłaby zatem o **0,038** do **0,040**, a więc nie przekraczałaby maksymalnych wartości obliczonych na podstawie analizy.

### **Udział powierzchni zabudowy**

*Zgodnie z § 5 ust. 1 - 3 rozporządzenia - udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego;*

Poniższa tabela przedstawia zestawienie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów zabudowanych w obszarze analizowanym.

| Lp.             | Nr działki | Obręb    | Powierzchnia terenu (m <sup>2</sup> ) | Powierzchnia zabudowy (m <sup>2</sup> ) | Udział powierzchni zabudowy (w stosunku do powierzchni terenu przekształconego) |
|-----------------|------------|----------|---------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1               | 1/11       | Józefowo | 3429                                  | 140                                     | 0,041                                                                           |
| 2               | 19/9       | Józefowo | 15285                                 | 180                                     | 0,012                                                                           |
| 3               | 24/1       | Józefowo | 33953                                 | 273                                     | 0,008                                                                           |
| 4               | 24/3       | Józefowo | 13412                                 | 146                                     | 0,011                                                                           |
| 5               | 24/4       | Józefowo | 35463                                 | 78                                      | 0,002                                                                           |
| 6               | 25/8       | Józefowo | 2077                                  | 130                                     | 0,063                                                                           |
| 7               | 28/4       | Józefowo | 17416                                 | 185                                     | 0,011                                                                           |
| 8               | 28/6       | Józefowo | 12848                                 | 158                                     | 0,012                                                                           |
| 9               | 29/6       | Józefowo | 10281                                 | 143                                     | 0,014                                                                           |
| 10              | 40/7       | Józefowo | 4993                                  | 62                                      | 0,012                                                                           |
| <b>Średnia:</b> |            |          |                                       |                                         | <b>0,019</b>                                                                    |

Średni udział powierzchni zabudowy w granicach obszaru analizowanego wynosi **0,019**. Wskazać należy, iż w analizie wzięto pod uwagę wszystkie budynki zlokalizowane w analizowanych terenach, w tym również budynki gospodarcze i garażowe, które stanowią część zagospodarowania działek, związaną z funkcją mieszkaniową budynków głównych.

Udział powierzchni zabudowy dla wnioskowanej inwestycji wynosi **od 0,019 do 0,020**, a więc możliwe jest określenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie zgodnym z wnioskiem.

### **Szerokość elewacji frontowej**

*Zgodnie z § 6 ust. 1 - 2 rozporządzenia szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.*

Poniższa tabela przedstawia zestawienie szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych zlokalizowanych w obszarze analizowanym. Szerokość tę rozumie się jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na działkę, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku i dotyczy ona całkowitej szerokości budynków tworzących wspólną elewację.

| Lp. | Nr działki | Obręb    | Szerokość elewacji frontowej budynków (m) |
|-----|------------|----------|-------------------------------------------|
| 1   | 1/11       | Józefowo | 15,6                                      |
| 2   | 19/9       | Józefowo | 6,2                                       |
| 3   | 24/1       | Józefowo | 16,0                                      |
| 4   | 24/3       | Józefowo | 12,0                                      |
| 5   | 24/4       | Józefowo | 10,9                                      |
| 6   | 25/8       | Józefowo | 15,0                                      |
| 7   | 28/4       | Józefowo | 15,5                                      |
| 8   | 28/6       | Józefowo | 14,6                                      |
| 9   | 29/6       | Józefowo | 14,9                                      |
| 10  | 40/7       | Józefowo | 11,0                                      |

| Lp.             | Nr działki | Obręb | Szerokość elewacji frontowej budynków (m) |
|-----------------|------------|-------|-------------------------------------------|
| <b>Średnia:</b> |            |       | <b>13,2</b>                               |

W przypadku budynków mieszkalnych średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi **13,2 m**. Wnioskowana szerokość elewacji dla zamierzenia inwestycyjnego wynosi od 8 do 16 m. Biorąc pod uwagę dopuszczalną 20% tolerancję wyznaczenia szerokości zabudowy, możliwe jest ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej projektowanego budynku równej **15,8 m**.

### **Wysokość zabudowy**

Zgodnie z § 7 ust. 1 – 3:

- *wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich,*
- *jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach, o których mowa w ust. 1, przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach,*
- *dopuszcza się ustalenie innej wysokości zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Poniższa tabela przedstawia zestawienie wysokości budynków mieszkalnych zlokalizowanych w obszarze analizowanym i ujętych w niniejszej analizie.

| Lp. | Nr działki | Obręb    | Wysokość budynków (m) |
|-----|------------|----------|-----------------------|
| 1   | 1/11       | Józefowo | 7,0                   |
| 2   | 19/9       | Józefowo | 4,7                   |
| 3   | 24/1       | Józefowo | 7,6                   |
| 4   | 24/3       | Józefowo | 9,0                   |
| 5   | 24/4       | Józefowo | 5,0                   |
| 6   | 25/8       | Józefowo | 8,0                   |
| 7   | 28/4       | Józefowo | 7,0                   |
| 8   | 28/6       | Józefowo | 8,0                   |
| 9   | 29/6       | Józefowo | 8,3                   |
| 10  | 40/7       | Józefowo | 6,5                   |

Wysokość budynków położonych w obszarze analizowanym, dostępnych z tej samej drogi publicznej co teren objęty wnioskiem, wynosi ok. 8 – 9 m, przy czym budynek o wysokości 9 m jest najbliższym względem terenu objętego wnioskiem. Wniosek natomiast przewiduje realizację zabudowy o wysokości 9,5 m. Zrealizowanie zabudowy o wysokości mieszczącej się w zakresie do 9 m nie będzie miało negatywnych skutków dla ładu przestrzennego w obszarze analizowanym. Przepis § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia dopuszcza ustalenie innej wysokości zabudowy (niż średnia), jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy. W związku z tym, biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, uznano za dopuszczalne ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nawiązującej do maksymalnej wysokości budynku, występującej w obszarze analizowanym, tj. 9,0 m.

### **Geometria dachu:**

Zgodnie z § 8 ust. 1 – 2 rozporządzenia:

- *geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym,*
- *geometrię dachu w zakresie układu połączeń dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połączeń dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.*

W obszarze analizowanym zlokalizowane są budynki mieszkalne o dachach skośnych, dwuspadowych lub wielospadowych, o nachyleniu połaci dachowych do 45°. Główne kalenice dachów zlokalizowane są równoległe bądź prostopadłe do frontów działek.

W związku z tym dla nowej zabudowy należało ustalić dach dwu lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych do 45°, o kierunku głównej kalenicy równoległym bądź prostopadłym do frontu terenu inwestycji bądź innych granic działek składających się na teren inwestycji. Wartość nachylenia połaci dachowych dla wnioskowanej inwestycji wynosi od 3 do 45 °, a więc należy stwierdzić, że mieści się w zakresie wynikającym z niniejszej analizy.

#### **Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej**

Zgodnie z § 9 ust. 1 – 2 rozporządzenia:

- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego,*
- *dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.*

Poniższa tabela przedstawia zestawienie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów zabudowanych w obszarze analizowanym.

| Lp.            | Nr działki | Obręb    | Powierzchnia terenu (m <sup>2</sup> ) | Udział powierzchni zabudowy (w stosunku do powierzchni terenu przekształconego) |
|----------------|------------|----------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1              | 1/11       | Józefowo | 3429                                  | 0,92                                                                            |
| 2              | 19/9       | Józefowo | 15285                                 | 0,94                                                                            |
| 3              | 24/1       | Józefowo | 33953                                 | 0,99                                                                            |
| 4              | 24/3       | Józefowo | 13412                                 | 0,95                                                                            |
| 5              | 24/4       | Józefowo | 35463                                 | 0,98                                                                            |
| 6              | 25/8       | Józefowo | 2077                                  | 0,64                                                                            |
| 7              | 28/4       | Józefowo | 17416                                 | 0,93                                                                            |
| 8              | 28/6       | Józefowo | 12848                                 | 0,94                                                                            |
| 9              | 29/6       | Józefowo | 10281                                 | 0,84                                                                            |
| 10             | 40/7       | Józefowo | 4993                                  | 0,90                                                                            |
| <b>średnia</b> |            |          |                                       | <b>0,90</b>                                                                     |

Średni udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach obszaru analizowanego wynosi **0,90**, natomiast wnioskowana powierzchnia biologicznie czynna (19179 m<sup>2</sup>) stanowi **0,97** powierzchni terenu inwestycji.

Wnioskowany udział powierzchni biologicznie czynnej nie jest mniejszy od wskaźnika wynikającego z analizy.

#### **Minimalna liczba miejsc do parkowania**

Zgodnie z § 10 rozporządzenia, *minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.*

Należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe na każdy projektowany budynek mieszkalny.

**2. Teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej** - teren posiada dostęp bezpośredni do drogi publicznej gminnej nr 100754C.

**3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:**

- gestor sieci określił warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej,
- gestor sieci określił warunki przyłączenia do sieci wodociągowej,

- w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji nie ma sieci kanalizacyjnej, do której można byłoby przyłączyć wnioskowaną inwestycję, jednak wnioskodawca wskazał, iż zamierza wykonać szczelny zbiornik bezodpływowy na nieczystości sanitarne lub własną przydomową oczyszczalnię ścieków.

**Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;** – Działka nr 17 oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako użytki RV – 0,7886ha, RVI – 0,5293ha, działka nr 19/3 jest oznaczona jako użytki RV – 0,33ha, RVI – 0,31ha. Teren przeznaczony pod inwestycję zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) spełnia wymogi realizacji obiektów – teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;** w toku przeprowadzonej analizy nie stwierdzono braku zgodności zamierzenia inwestycyjnego ani przewidywanych ustaleń decyzji z przepisami odrębnymi.

Teren objęty wnioskiem:

- 1) nie podlega ochronie prawnej w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków;
- 2) nie znajduje się na terenie górniczym;
- 3) nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej;
- 4) nie znajduje się na terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- 5) znajduje się na terenie melioracji wodnych;
- 6) nie znajduje się na terenie położonym w granicach parku narodowego i jego otuliny;
- 7) znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, dla którego obowiązują zakazy określone w Uchwale nr XXXVIII/656/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 8) działka objęta wnioskiem nie znajduje się na obszarze objętym zakazem budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym.
- 9) nie znajduje się na obszarze objętym innymi formami ochrony przyrody;
- 10) planowane przedsięwzięcie nie zostało zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

#### **6. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w obszarze:**

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 555 i 834), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**Reasumując** - wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zachodzi okoliczność łącznego spełnienia przesłanek art. 61 ust. 1, pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku. Niniejsza analiza wykazała możliwość określenia warunków zabudowy wg przedstawionego wniosku.

**Wnioski do projektu decyzji:**

1. dostęp do drogi publicznej - drogi gminnej nr 100754C;
2. funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3. dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego o następujących parametrach:
  - maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15,8 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych: 1-2, w tym poddasze użytkowe;
  - maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - geometria dachu – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° i głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do frontu terenu inwestycji,
4. nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 11 m od frontu działki,
5. intensywność zabudowy:
  - minimalna nadziemna – 0,002,
  - maksymalna nadziemna – 0,036,
  - maksymalna – 0,036,
6. maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,020,
7. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,90,
8. minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

Z up. WÓJTA

  
Agnieszka Klugiewicz-Lewicka  
Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej